



Franciades  
Opéra

Un nouveau cœur de ville



# Franciades Opéra



## aujourd'hui

Franciades-Opéra est le cœur du quartier Massy-Opéra, vaste ensemble érigé dans les années 60-70, qui s'est vu adjoindre dans les années 90 un pôle culturel de grande envergure avec l'ouverture de l'Opéra. Organisé autour du vaste espace public central de la Place de France, Franciades-Opéra constitue, au-delà même du quartier, un des principaux pôles d'animation de la ville ainsi qu'un pôle commercial et urbain majeur.



La parole à  
Vincent Delahaye,  
Sénateur - Maire  
de Massy

“ La rénovation de ce quartier emblématique de Massy est pour moi l'un des enjeux essentiels des prochaines années.

Parce que nous y attribuons la plus grande importance, nous avons pris le temps de la réflexion et de la discussion. Car un projet aussi ambitieux doit être mené dans la transparence.

Une réflexion s'est faite sur un projet d'ensemble qui contribue à régénérer le quartier, pour renforcer son rayonnement en lui conservant son caractère commerçant. Nous avons entamé des études dès 2007, envisagé plusieurs scénarios, revu le projet pour qu'il soit à la fois réaliste, en termes financiers, et optimal en termes de résultat ; nous avons consulté les Massicois, pris en compte leurs remarques.

Aujourd'hui, nous rentrons dans l'opérationnel : la Ville a désigné fin 2011 l'aménageur, la Semmassy, en charge de suivre ce projet ; les opérateurs ont été retenus courant 2012. Ce projet est une chance pour le rayonnement de Franciades-Opéra, le cadre de vie futur de ses habitants et riverains, et pour l'ensemble des Massicois.





## Le centre commercial, un lieu de vie à Massy

Le site s'est construit autour du centre commercial qui lui a donné son nom. Preuve s'il en est de l'importance du centre commercial des Franciades qui, à son ouverture au début des années 60, avec ses 80 commerces et son supermarché, représentait le fleuron de l'industrie naissante des centres commerciaux en France, et ce, bien avant que ne s'ouvrent les centres de type Velizy, Belle Epine...

Les Franciades sont encore et toujours un lieu de vie où se croisent riverains, venus faire leurs courses à pied, salariés des alentours qui profitent de leur pause déjeuner et Massicois de passage dans le quartier. Mais progressivement le nombre de commerces s'est réduit tout comme la diversité de l'offre commerciale.

## Cinéma, Médiathèque, Opéra : l'ancrage culturel

Au nom des Franciades s'est ajouté, dans les années 90, celui d'Opéra, pour former la dénomination Franciades-Opéra. C'est en effet en 1993 que fut inauguré l'Opéra de Massy au sud de la place de France, avec une salle principale et un auditorium respectivement de 800 et 130 places. L'Opéra, première structure labellisée « scène conventionnée lyrique » par le ministère de la Culture, accueille aujourd'hui près de 40 000 spectateurs par saison, bien au-delà de Massy. D'autres équipements contribuent pleinement à la vie culturelle du quartier et de la ville : le cinéma « CinéMassy » et ses 3 salles (100 000 spectateurs par an) ainsi que la médiathèque Jean Cocteau, qui propose de nombreuses animations pour les centres de loisirs et le grand public et accueille environ 10 000 usagers chaque année.

A quelques pas de l'Opéra, le centre Paul Baillard, centre culturel et salle de spectacles, propose une programmation étoffée et organise chaque année Les Primeurs de Massy, un festival promouvant les jeunes talents musicaux bien connu des Essonnien.

# Franciades Opéra



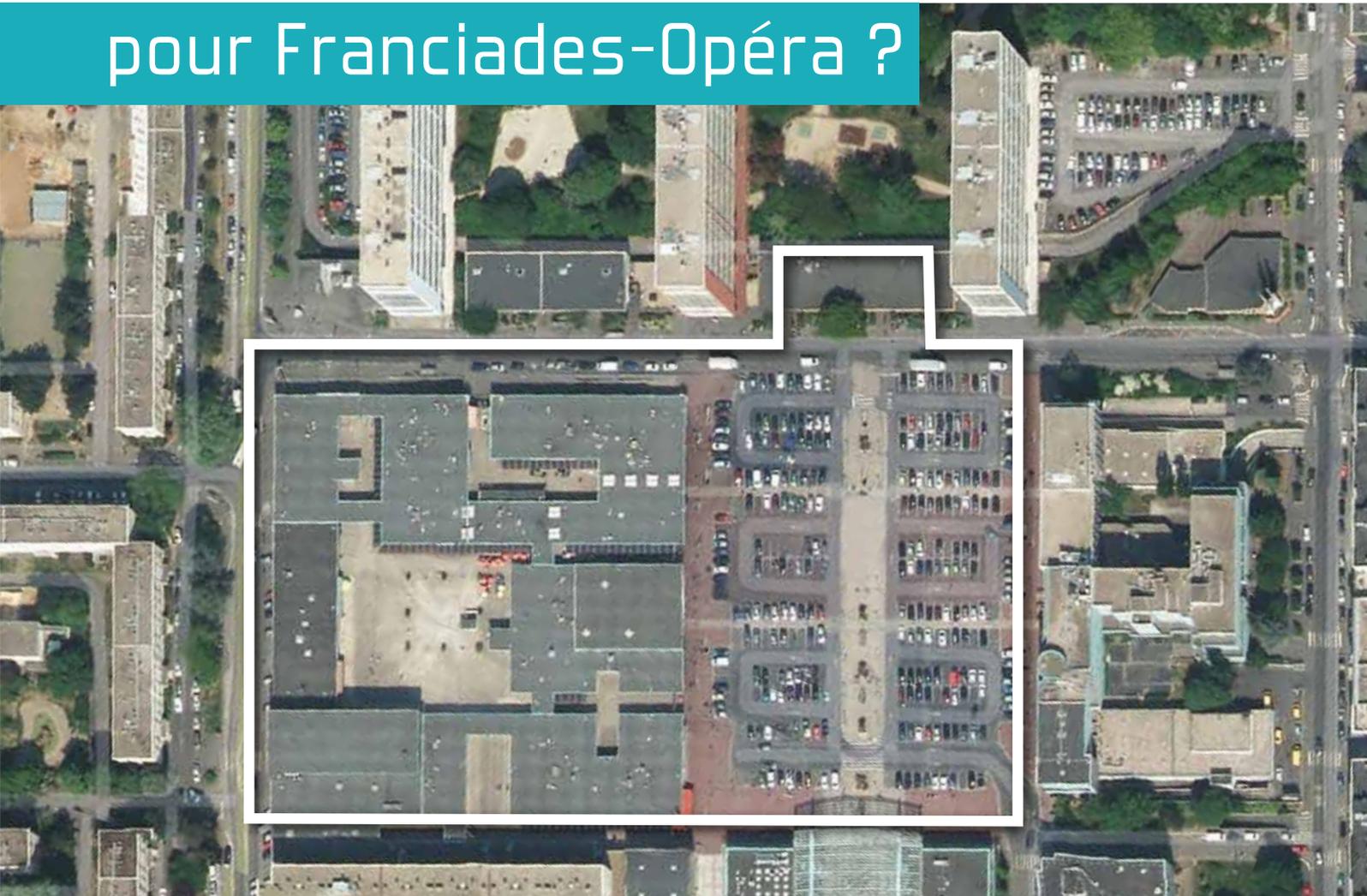
## Une localisation stratégique aux atouts multiples

À proximité immédiate on dénombre la présence d'équipements sportifs d'envergure (le Centre Omnisports Pierre de Coubertin, le parc des sports et le stade Jules Ladoumègue) ainsi que celle de l'hôpital privé Jacques Cartier, une référence santé du Sud Parisien. Par ailleurs, de beaux et grands parcs (parc de la Corneille au nord et les parcs de la Blanchette-Georges Brassens au sud) viennent compléter l'attrait du quartier.

Aujourd'hui desservi par la gare RER des Baconnets, implantée à 5 minutes à pied, et de nombreuses lignes de bus (les lignes 119, 319 et 197), Franciades-Opéra sera demain également à moins de 5 minutes à pied de la future gare Massy-Opéra du métro Grand Paris Express, prévue en face du centre hospitalier Jacques Cartier, juste derrière l'Opéra.



# Quel projet pour Franciades-Opéra ?



## Dès 2007,

la Ville de Massy a entamé des études pour redynamiser le secteur des Franciades-Opéra, avec un objectif clair : en faire un véritable cœur de ville, un quartier commerçant agréable à vivre, ouvert, mixte dans ses usages, convivial et animé.



#### Les chiffres du projet

**6 950 m<sup>2</sup>** de surface commerciale créés

soit **50** locaux commerciaux

**27 000 m<sup>2</sup>** de nouveaux logements

soit **400** logements

**25 500 m<sup>2</sup>** d'espaces publics

## Les ambitions du projet

- Restructurer le centre commercial pour en améliorer l'attractivité.
- Créer un linéaire commercial conséquent en rez-de-chaussée d'immeubles participant à l'animation du quartier et comprenant en étages des logements de typologie variée.
- Reconquérir les espaces publics, les requalifier, tout en réorganisant l'offre de stationnement.

# Demain

## un cœur de ville commerçant et animé



### La diversité commerciale à l'ordre du jour

Continuité et renouvellement : les nouveaux locaux commerciaux sont destinés pour une grande partie au transfert des commerçants des Franciades en place qui souhaitent poursuivre leur activité sur le site. Une autre partie des commerces permettra l'installation de nouvelles enseignes.

Si les commerces alimentaires de proximité devraient représenter plus de la moitié de l'offre, le nouveau site Franciades-Opéra a aussi vocation à développer son offre en termes de services, restauration, équipement de la personne, loisirs...

## Un nouveau visage pour le pôle commercial

### Un linéaire marchand en pied d'immeubles

Cinquante locaux commerciaux sont programmés en pied d'immeubles, directement accessibles depuis la rue où ils offriront aux passants un vaste linéaire de façades et devantures au traitement unifié et soigné. L'étagement diversifié des bâtiments, de R+1 à R+9, assurera un grand apport de lumière naturelle dans les voies créées, pour favoriser le confort des différents usagers des lieux.

### Assurer la diversité et la qualité commerciale dans le temps

Le statut juridique des Franciades dans leur version actuelle, la copropriété de commerces et logements, a rendu très difficile toute politique globale de relance (complexité des prises de décision et absence de politique d'ensemble pour assurer une offre commerciale variée). C'est pourquoi SODES, investisseur gestionnaire spécialisé dans la promotion de commerces en pied d'immeubles, est le partenaire retenu pour restructurer l'offre commerciale des Franciades. Futur propriétaire unique, SODES conservera la propriété des commerces ; il s'est engagé sur la diversité de l'offre commerciale afin de répondre aux attentes des riverains.



### Arpenter le Grand Parvis...

Face à l'entrée de l'Opéra s'ouvrira le Grand Parvis, un large espace ouvert, minéral et piétonnier, de 100 m sur 50 m, ponctué des sorties piétonnes du parking situé juste en dessous. Cet espace de convivialité et de convergence sera ouvert grâce aux perspectives offertes vers le parc de la Corneille et l'avenue St Marc. Outre mettre en valeur l'Opéra et les commerces qui l'avoisinent, il favorisera leur visibilité et facilitera leur accès. Le Grand Parvis s'offrira comme un espace de belle envergure permettant la tenue d'événements ponctuels.

## De nouveaux lieux de convivialité

### Un quartier arboré dédié aux piétons

Multiplicité des rues commerçantes, aménagement qualitatif des itinéraires piétons, confort des accès aux équipements : tout est fait pour encourager une fréquentation du site à pied, en vélo...

Dans la continuité du Grand Parvis de l'Opéra, une large allée piétonne et paysagée, poursuivie par une passerelle, permettra de rejoindre aisément le parc de la Corneille. L'ensemble des nouveaux espaces sera planté et les rues périphériques, l'avenue Saint-Marc, la rue du Théâtre et les voies nouvelles créées accueilleront également de grands arbres, en rappel de ceux déjà existants avenue Saint-Marc. Des axes piétons, chacun pourra apprécier les toitures terrasses constituant de véritables jardins.

### Une offre de stationnements adaptée aux besoins

Afin de libérer l'espace et le restituer aux piétons, le stationnement se fera prioritairement en sous-sol via un parking public de 360 places, sur deux niveaux, sous le parvis de l'Opéra, mais également via des parkings privatifs sous les immeubles de logements pour les besoins propres des habitants et des commerçants. Des places de stationnement seront néanmoins réalisées le long des voies circulées et sur la placette près de l'avenue Saint-Marc.

Enfin un parking de plus de 100 places sera ouvert dès 2014, près de l'église Saint Paul, ainsi que des poches de stationnement au sol afin de compenser la suppression de places de stationnement entraînée par les chantiers.



### Des bâtiments « paysages »

Les bâtiments joueront sur la variété des hauteurs pour proposer des vues multiples, faire entrer la lumière, créer des terrasses végétalisées. Loin d'être des monoblocs, les six bâtiments, aux formes variées, seront sillonnés par des rues à dominante piétonne. Chaque bâtiment dispose d'une cour, au-dessus des locaux commerciaux, qui sera densément plantée, s'apparentant à un jardin suspendu.

Ainsi, les ouvertures créées dans les volumes, complétées par la présence de ces jardins, qui se devineront depuis la rue, contribueront à donner au quartier une âme et une identité forte.

## Une nouvelle offre de logements

### Diversité et qualité au programme

À l'instar de la configuration de tout centre-ville, les étages au-dessus des commerces abriteront des logements, à la location et en accession. Concernant ces derniers, Nexity, lauréat de la consultation, a retranscrit, à la demande de la Ville, un engagement de prix de vente maîtrisé.

Plus de la moitié des nouveaux logements seront des T3 et des T4, destinés à des familles. Appartements sur le toit, duplex, logements avec patio, traversant, en angle... la diversité est au programme, tout comme la qualité architecturale et aussi environnementale, avec des logements qui visent une certification Environnement et Habitat de profil A.

### Habiter à Franciades-Opéra

Cette nouvelle offre de logements, de qualité, le réaménagement à venir du quartier et l'arrivée d'une nouvelle station de métro devraient accroître l'attractivité du secteur.

La création de logements en étages permettra également d'augmenter la clientèle des commerces, une des conditions de réussite des Franciades dans sa nouvelle version, et de faire du site un véritable cœur de quartier animé, qui ne soit ni une galerie commerciale désertée en dehors des heures d'ouverture des magasins, ni un quartier à mono-usage résidentiel.

## Aujourd'hui



## Demain



Vue depuis l'Opéra

Vue de la diagonale  
depuis l'entrée de  
l'avenue Saint-Marc

Vue depuis le Parvis  
vers le parc de  
la Corneille

## La parole à Pierre-Alain Trevelo Architecte-Urbaniste TVK, Architecte du groupement Nexity/SODES

“ Nous n'avons pas particulièrement cherché à nous inscrire dans une relation formelle avec l'architecture de l'Opéra ou celle des barres de logements voisines. Ce qui nous importe davantage, c'est la manière dont les usagers de ce quartier traversé par de très nombreux flux vont utiliser l'espace public.

Nous avons donc choisi une typologie d'îlots traversés par des voies à dominante piétonne, associant commerces et logements, ce qui apporte un supplément

d'ambiance. On est loin de la « galette » de commerces sur laquelle on vient poser des logements en recul par rapport à la rue ou encore des îlots bas purement commerciaux qui existent aujourd'hui. Dans le Projet Franciades-Opéra, si les deux fonctions (l'habitat et les commerces) sont clairement séparées et les rez-de-chaussée commerciaux nettement marqués, au sol, tout se perçoit. Les volumes découpés et la composition paysagère en étages

permettent d'offrir aux habitants de véritables espaces de détente au cœur de leur logement et aux passants des échappées visuelles arborées. Par ailleurs, la présence des logements au-dessus des commerces permet de créer un véritable quartier commercial ancré dans la ville où habitants et usagers trouvent à leur disposition, dans leurs parcours, commerces de proximité, services... Ainsi, la vie et l'ambiance de l'espace public sera ici très spécifique.

# La mise en œuvre du projet



## Des impératifs à respecter

La Ville de Massy a dès le début posé deux préalables au lancement des travaux : la poursuite de l'activité commerciale tout au long de l'opération et le maintien d'une offre importante de stationnement sur le secteur durant les chantiers. Une réponse est apportée via la réalisation du parking provisoire et la mise en place d'un phasage précis impliquant une forte coordination de l'ensemble des acteurs, phasage qui permettra de limiter à son minimum le temps des travaux et de diminuer les désagréments occasionnés.

## Les étapes

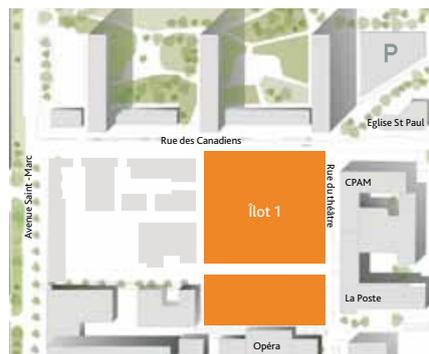
### 2013-2014

Construction d'un parc de stationnement provisoire ①  
Réalisation du nouveau parking souterrain sur 2 niveaux d'environ 360 places ②



### 2015-2016

Construction de l'îlot 1 et première phase d'aménagement des espaces publics



### 2017-2018

Construction de l'îlot 2 et deuxième phase d'aménagement des espaces publics



## Le montage de l'opération

### Les partenaires

Pour ce grand projet urbain, la ville de Massy, à l'initiative du Projet Franciades-Opéra, a retenu la Semmassy, aménageur, comme pilote de l'ensemble du dispositif.

Compte tenu de la multiplicité des fonctions concentrées sur le site, le projet de rénovation réunit plusieurs partenaires.

La Semmassy, en charge de la coordination d'ensemble, assurera également l'aménagement des espaces publics, la réalisation du parking provisoire et du parking souterrain sous le Grand Parvis.

Nexity est en charge de l'offre de logements (construction et commercialisation), en partenariat avec SODES, qui assure aujourd'hui le renouveau commercial de Bourgogne-Languedoc.

D'autres partenaires et experts interviendront sur le site : l'atelier Albert Amar architecte coordonnateur, CAP Terre expert en développement durable, Richez-Associés maître d'œuvre des espaces et équipements publics.

### Le financement

D'un coût total estimé à 50 millions d'euros hors taxes (valeur janvier 2011), l'opération sera financée par la Ville de Massy à hauteur de 30 millions d'euros répartis sur la durée de l'opération.

## 2019

Fin du réaménagement des espaces publics et construction de l'îlot 3 (rue des Canadiens)



### La parole à Willem Pauwels, Directeur de la Semmassy

“ Le projet, qui implique démolition, construction, transfert de commerces, ce dans un temps volontairement court pour réduire la gêne occasionnée par les chantiers, représente un défi d'ampleur. Le projet est désormais acté, il a été amendé suite aux remarques des Massicois début 2012. Nous passons de la phase de conception au temps de la réalisation. Les travaux démarreront mi-2013, par la création d'un parking provisoire de plus de 100 places, à proximité de l'église Saint Paul, parking qui sera livré début 2014.

